

*Opinia organizacji zawodowej o ocenianiu
operatów szacunkowych*

/prezentacja artykułu/

Poznań, 1 - 3 czerwca 2011

Autorzy:

Elżbieta Czuczman

Mieczysław Anioł



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Zakres prezentacji

1. *Wstęp*
2. *Operat szacunkowy jako dowód w sprawie*
3. *Formalna ocena operatu szacunkowego*
4. *Materialna ocena operatu szacunkowego*
5. *Doświadczenia PTRM*
6. *Sugestie odnośnie konieczności zmian*
7. *Podsumowanie*



1. Wstęp

Jesteśmy młodym stowarzyszeniem

Rejestracja

*24.04.2008, KRS 0000304120,
Sąd Okręgowy w Warszawie,*

Zarząd:

*Piotr Walczyk – Prezes
Elżbieta Czuczman – Wiceprezes
Witold Solski - Wiceprezes*

Członkowie:

Ze wszystkich regionów Polski

Wszyscy aktywnie wykonujący zawód rzeczoznawcy majątkowego

Wszyscy uprawnieni do używania tytułu rzeczoznawcy majątkowego



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Profesjonalizm i doświadczenie

Wycena przedsiębiorstw



Wycena aktywów finansowych



Wycena wartości niematerialnych i prawnych



Wycena nieruchomości



Wycena odszkodowań i służebności



Inne:

Analizy: prawne, techniczne i ekonomiczne rynku nieruchomości
Opiniowanie

Cel oceny operatów szacunkowych

Badanie czy sporządzony operat szacunkowy jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, procedurami, regulacjami i zasadami sporządzania operatów szacunkowych. Zachowanie obiektywizmu oceny.

Funkcje operatu szacunkowego:

„dowód w sprawie”

informacja dla stron

dokument księgowy

podstawa wymiaru podatku, opłaty lub odszkodowania

inne

Rzetelność wykonania i działania korygujące

Uprawnienia do dokonywania oceny

Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami

2. Operat szacunkowy jako dowód w sprawie

Ustalenie wartości praw do nieruchomości

- *dokonyuje się w wyniku szacowania nieruchomości*
- *wymagana wiedza specjalistyczna rzeczoznawcy majątkowego (art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zmianami)*
- *na podstawie art. 84 § 1 KPA, organ winien zwrócić się do biegłego lub grupy biegłych o wydanie przedmiotowej opinii*
- *operat szacunkowy (w formie określonej postanowieniami § 55 i 56 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami)*



Operat szacunkowy jako dowód w sprawie

Zawartość operatu szacunkowego

- *informacje, z których biegły korzystał przy dokonywaniu wyceny nieruchomości (w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, toku obliczeń oraz wyniku końcowego wraz z uzasadnieniem)*
- *przedmiot i zakres wyceny, określenie celu wyceny, podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości*
- *ustalenie dat istotnych dla określenia wartości, opisanie stanu oraz wskazanie przeznaczenia*
- *analiza i scharakteryzowanie rynku nieruchomości w zakresie celu i sposobu wyceny*
- *rodzaj szacowanej wartości, uzasadnienie wyboru podejścia, metodyki i techniki szacowania*
- *istotne dokumenty wykorzystane przy sporządzaniu operatu*
- *wyciąg zawierający określenie celu wyceny, opis nieruchomości oraz jej wartości*

Operat szacunkowy jako dowód w sprawie

Dowód w sprawie

- *przekazany po sporządzeniu zamawiającemu organowi*
- *organ zawiadamia strony o zgromadzonym materiale dowodowym , w tym o operacie szacunkowym*
- *strona postępowania może żądać wydania uwierzytelnionego odpisu z operatu szacunkowego*
- *możliwe jest złożenie do akt sprawy operatu sporządzonego na zlecenie strony postępowania z wnioskiem o jego dopuszczenie jako dowodu w przedmiotowej sprawie*
- *oceny operatu dokonują zarówno organ jak również strona działająca samodzielnie lub przez pełnomocnika zgłaszając uwagi do niego*

Operat szacunkowy jako dowód w sprawie

Pełnomocnik strony

- *osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych (art. 33 § 1 KPA)*
- *będąc pełnomocnikiem, rzeczoznawca majątkowy nie wykonuje swoich czynności zawodowych i w związku z tym nie podlega rygorom odpowiedzialności zawodowej z tego tytułu*
- *zarzuty odnoszące się do ustaleń zawartych w operacie szacunkowym, kierowane do organu administracji, który dokona ich oceny (dyspozycja zawartą w art. 80 KPA)*



3. Formalna ocena operatu szacunkowego

Ocena aspektów formalnych:

korzystając z uprawnień (zawartych w art. 80 kpa stosownie do art. 77 § 1 tego kodeksu) organ dokonuje oceny operatu szacunkowego jedynie w obszarze aspektów formalnych, to jest:

- czy operat został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę (§ 57 rozporządzenia z 21.09.2004)*
- czy zawiera wymagane przepisami elementy (a w szczególności wymogi zawarte w § 56 rozporządzenia z 21.09.2004)*
- czy przyjęto prawidłową metodę szacowania (§ 28 ust. 1, § 36 i inne)*
- czy od daty sporządzenia operatu nie minął okres 12 miesięcy (art. 156 ust. 3 UGN)*

Formalna ocena operatu szacunkowego

Ocena aspektów materialnych:

- *ocena aspektów materialnych zawartych w operacie **nie jest możliwa** przez organ, gdyż opiera się na wiedzy specjalistycznej, a takiej organ nie posiada*
- *Istnieje orzecznictwo w tym zakresie*



Formalna ocena operatu szacunkowego

wyrok WSA Warszawa z 2010-06-01 I SA/Wa 246/10 Legalis

*Operat szacunkowy jest dowodem w sprawie i podlega ocenie, tak jak każdy inny dowód, stosownie do art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, to jednak **organ prowadzący postępowanie nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły.** Powinien jednak dokonać oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, tj. zbadać czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.*



Formalna ocena operatu szacunkowego

wyrok WSA we Wrocławiu Sygn. I SA/Wr 1304/08

*W tym miejscu warto przytoczyć art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) według, którego wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy [...] Dalszy art. 157 ust. 1 tejże ustawy stanowi jednoznacznie, iż oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych [...] Rację miał przeto Dyrektor Izby Skarbowej stwierdzając, że **organy podatkowe dokonując oceny operatu jako dowodu w sprawie nie mogą wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego**, ponieważ nie dysponują one wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. [...]*



Formalna ocena operatu szacunkowego

wyrok WSA Wrocław z 2008-04-28 II SA/Wr 31/08 Legalis

Podstawy do oceny prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego na zlecenie organu nie mógł stanowić, sporządzony na zlecenie skarżącej przez innego rzeczoznawcę majątkowego - operat szacunkowy zawierający wyższą wycenę tej samej nieruchomości. Subiektywne przekonanie strony, iż wskazana w operacie szacunkowym przyjętym jako podstawa ustalenia odszkodowania wartość nieruchomości jest zbyt niska, nie może świadczyć o wadliwości operatu. Samo bowiem występowanie różnicy pomiędzy wartościami nieruchomości przewidzianymi w operatach szacunkowych różnych rzeczoznawców, nie przesądza z góry o każdorazowej konieczności badania prawidłowości sporządzenia któregoś z nich przez organizację zawodową rzeczoznawców zawodowych, co oczywiście nie wyklucza takiej możliwości, jeśli taką wątpliwość podejmie organ.



Formalna ocena operatu szacunkowego

wyrok WSA Gliwice z 2009-07-09 II SA/GI 277/09 Legalis

*Wobec zgłoszenia przez stronę zarzutów pod adresem operatu, dotyczących np. doboru działek czy zasadności postępowania się określoną bazą danych, **organ administracji nie może w ramach swej kompetencji zarzutów tych zweryfikować i obalić**, uprawnienia do tego nie ma również autor operatu, wobec czego **oceny takiej powinna dokonać właściwa organizacja zawodowa**. Samo ograniczenie się przez organ do stwierdzenia poprawności formalnej operatu, prowadzi do sytuacji, w której akceptacji podlega wycena rzeczoznawcy bez obalenia zgłaszanych pod jej adresem zarzutów, a w konsekwencji nie dochodzi do koniecznej oceny materiału dowodowego i ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności, związanych z wartością działki, co stanowi uchybienie przepisom procedury administracyjnej, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.*



Formalna ocena operatu szacunkowego

wyrok WSA Warszawa z 2010-09-29 VIII SA/Wa 364/10 Legalis

1. *Proces wyceny nieruchomości powinien być poprzedzony zarówno wnikliwą analizą rynku nieruchomości, jak również bezspornym ustaleniem stanu faktycznego dotyczącego wywłaszczonej nieruchomości.*

2. *Fakt, iż rzeczoznawca majątkowy z zakresu wyceny nieruchomości jest ekspertem w swojej dziedzinie i dysponuje odpowiednią wiedzą specjalistyczną, **nie zwalnia organów administracji od obowiązku samodzielnej oceny wartości dowodowej operatu szacunkowego.** Operat rzeczoznawcy majątkowego ma moc prawną opinii biegłego w myśl art. 84 § 1 KPA, zatem podlega swobodnej ocenie jako element materiału dowodowego - art. 80 KPA. W razie wątpliwości organy administracji mogą więc żądać od rzeczoznawcy uzupełnienia operatu, udzielenia wyjaśnień co do jego treści, a w konsekwencji również odmówić mocy dowodowej. Organy orzekające mogą także zwrócić się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzonego operatu. Dlatego też **za błędne należy uznać stanowisko organu, iż to strona powinna przedłożyć mu przeciwdowód z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu obalenia kwestionowanego operatu szacunkowego.***



weryfikacja operatu szacunkowego; wyłączenie prezydenta miasta jako strony postępowania o odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość toczącego się przed nim, jako organem I instancji - wyrok WSA Warszawa z 2010-09-29 VIII SA/Wa 364/10 Legalis d.c.

3. **Wyłączona jest możliwość występowania przez prezydenta miasta na prawach powiatu w tym samym postępowaniu jako strony i jako organu wydającego decyzję.** Jeśli z akt sprawy wynika, że przedmiotowa nieruchomość stała się własnością miasta - gminy, którego organem wykonawczym i reprezentującym je na zewnątrz jest prezydent miasta i równocześnie prezydent miasta, jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej jest w niniejszej sprawie organem I instancji właściwym do orzekania o ustaleniu odszkodowania - art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) i reprezentantem Skarbu Państwa, na którym ciążyć by mogła odpowiedzialność odszkodowawcza, to w tej sytuacji wymaga rozważenia czy **połączenie w jednej osobie**, tj. prezydenta miasta ewentualnych **uprawnień właścicielskich** wraz z ewentualnym obowiązkiem odszkodowawczym i jednocześnie **dysponenta władzy publicznej uprawnionym do wydania decyzji** nie prowadzi do konieczności wyłączenia w oparciu o treść art. 24 § 1 pkt 1 i 4 KPA, **co w konsekwencji wyłącza możliwość upoważnienia przez niego do załatwienia danej sprawy jego zastępców i pozostałych pracowników** urzędu miasta.



4. Materialna ocena operatu szacunkowego

Skierowanie operatu (operatów) do oceny:

- *strona postępowania kwestionuje materialną część operatu szacunkowego*
- *w obrocie znajdują się dwa operaty szacunkowe dotyczące tej samej nieruchomości, w których wartości różnią się znacznie pomiędzy sobą*

Uprawnienia dokonania oceny:

- *w oparciu o art. 157 UGN jedynie organizacja zawodowa w rozumieniu art. 4 pkt. 15 UGN.*



Materialna ocena operatu szacunkowego

art. 4 UGN - wyciąg

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

[...]

15) organizacjach zawodowych - należy przez to rozumieć utworzone, zgodnie z przepisami o stowarzyszeniach, stowarzyszenia i związki stowarzyszeń zrzeszające osoby zawodowo wykonujące czynności odpowiednio rzeczoznawcy majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami lub zarządcy nieruchomości;



Materialna ocena operatu szacunkowego

wyrok WSA Gdańsk z 2008-11-20 II SA/Gd 652/08 Legalis

Nie zawsze istnienie rozbieżnych operatów obliguje organ do zasięgnięcia opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Będzie to konieczne, gdy rozbieżne operaty sporządzono przy zastosowaniu takiego samego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. W takiej sytuacji organ winien zwrócić się do właściwej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych.



Materialna ocena operatu szacunkowego

art.157 UGN - nowelizacje

**Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741)
brzmienie od: 1998-01-01**

Art. 157 W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Materialna ocena operatu szacunkowego

art.157 UGN - nowelizacje

treść bez zmian

**tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543)
brzmienie od: 2000-06-07**

Art. 157 W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych.



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Materialna ocena operatu szacunkowego

art.157 UGN - nowelizacje

**tekst jednolity z dnia 25 maja 2000 r. (Dz.U. Nr 46, poz. 543)
brzmienie od: 2004-09-22 Dz.U. 2004, Nr 141, poz. 1492 Art. 1**

Art. 157 1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości.



Materialna ocena operatu szacunkowego

art.157 UGN - nowelizacje

treść bez zmian

**tekst jednolity z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603)
brzmienie od: 2004-12-09**

Art. 157 1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy operat szacunkowy jest wykorzystywany w postępowaniu przed sądem powszechnym, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych dotyczących wartości tej samej nieruchomości.



Materialna ocena operatu szacunkowego

art.157 UGN - nowelizacje

tekst jednolity z dnia 30 listopada 2004 r. (Dz.U. Nr 261, poz. 2603)
brzmienie od: 2007-10-22 Dz.U. 2007, Nr 173, poz. 1218 Art. 1

Art. 157 1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy operat szacunkowy **został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.**

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości **dla tożsamego celu wyceny.**



Art. 157 1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż **2** miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, **mając na względzie następujące zasady:**

1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;

2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

1a. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu wyceny.

Art. 157 1. Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny, mając na względzie następujące zasady:

1) organizacja zawodowa wyznacza zespół oceniający w składzie co najmniej 2 rzeczoznawców majątkowych;

2) w ocenie nie mogą brać udziału rzeczoznawcy majątkowi, wobec których zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego lub inne przesłanki, które mogą budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

1a. Operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1. Z dniem wydania oceny negatywnej organizacja zawodowa publikuje przez okres 12 miesięcy na swojej stronie internetowej informację o tej ocenie.

2. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

3. W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd.

4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych określających wartość tej samej nieruchomości dla tożsamego celu wyceny.

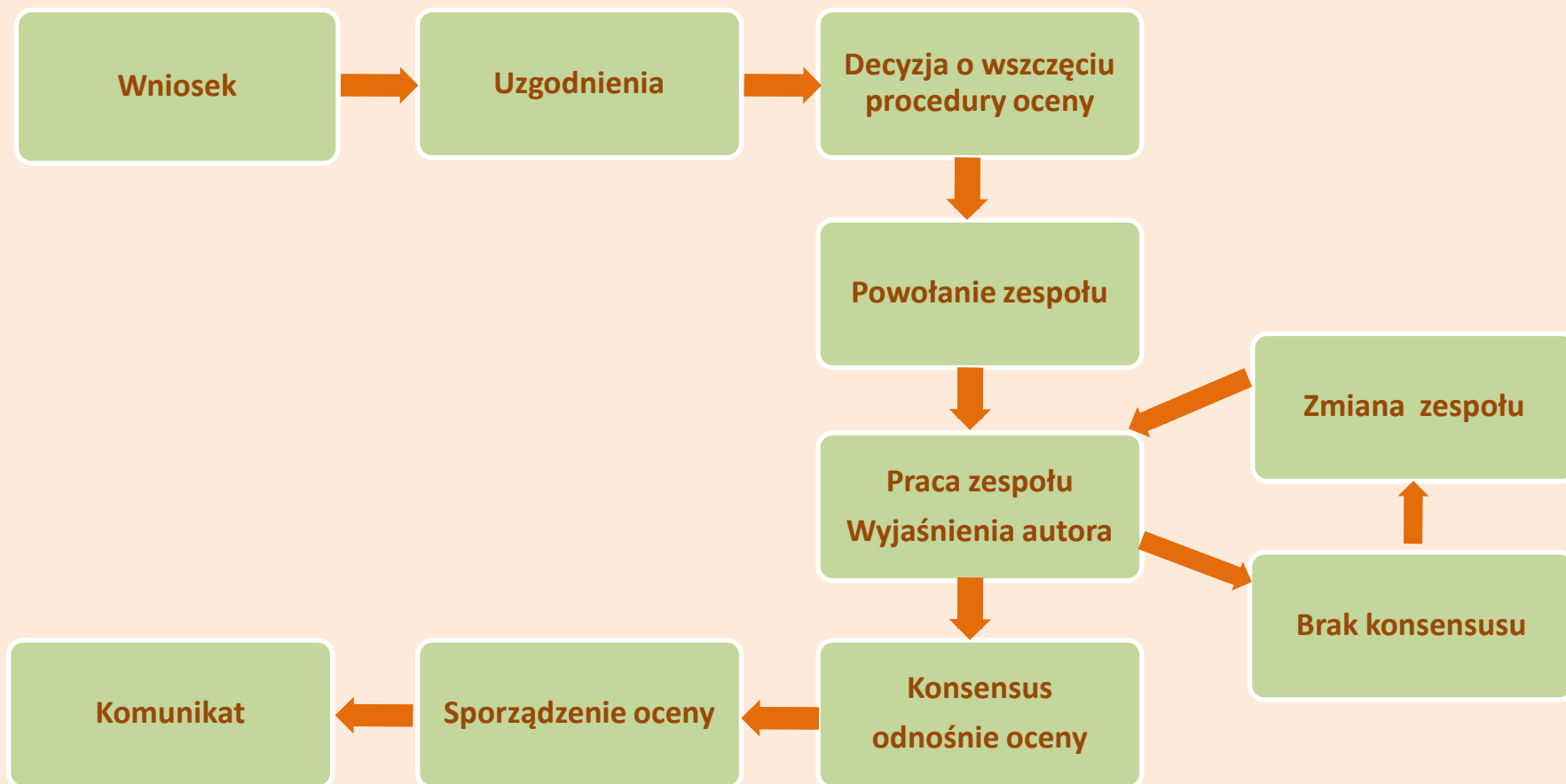
5. Doświadczenia PTRM

Ocena operatów szacunkowych:

- *Polskie Towarzystwo Rzecznawców Majątkowych uregulowało tryb dokonywania ocen operatów*
- *postanowienia regulaminu są jawne i zamieszczone na stronie internetowej*
- <http://www.ptrm.pl/opiniowanie/>



Tryb postępowania



Doświadczenia PTRM

Ocena operatów szacunkowych:

- *do chwili obecnej PTRM dokonało oceny 28 operatów szacunkowych*
- *operaty w głównej mierze dotyczyły wycen związanych z przejmowaniem gruntów pod drogi, wzrostem wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualizacją opłat rocznych gruntów będących przedmiotem użytkowania wieczystego, opłat adiacenckich*
- *we wszystkich badanych operatach zauważone zostały błędy popełnione przy analizie rynku; w przypadkach skrajnych całkowicie jej zabrakło*
- *brak badania trendu czasowego*
- *niewłaściwie określany był przedmiot wyceny*

Spostrzeżenia „natury ogólnej”:

- *brak jest w środowisku wypracowanej metodyki badania zjawisk zachodzących na rynku obrotu nieruchomościami*
- *sposób definiowania atrybutów rynkowych i ich wag (ankiety badające preferencje nabywców nieruchomości, enigmatyczne analizy niezdefiniowanych co do obszaru tak zwanych „rynków równoległych”)*
- *spotyka się brak wyraźnego rozróżnienia co jest nieruchomością, a co nią nie jest; widać to wyraźnie przy szacowaniu na potrzeby tzw. renty planistycznej*
- *w przypadkach wycen dla naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału zdarzają się bezkrytyczne zestawienia wartości nieruchomości w stanie przed podziałem z sumą wartości wydzielonych geodezyjnie działek*

6. Sugestie odnośnie konieczności zmian

art. 157 UGN źródłem komentarzy:

- *jednoinstancyjny tryb dokonywania oceny a tym samym brak sposobu zapewnienia kontroli*
- *definicja organizacji zawodowej zawartej w art. 4.15 ustawy, która jako jedyna uprawniona jest do dokonywania ocen prawidłowości sporządzenia operatów*
- *niedookreślone jest czy organizacją zawodową jest stowarzyszenie mające w swoich szeregach osoby nie posiadające uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości*

Sugestie odnośnie konieczności zmian

Wątpliwości :

- *uzależnienie dokonania oceny operatu od zawarcia umowy w aspekcie postanowień wymiaru sprawiedliwości o powołaniu organizacji w charakterze biegłego – w oparciu o przepisy kodeksu postępowania karnego*



Sugestie odnośnie konieczności zmian

Pytania:

- *Jakie są losy operatu, który był przedmiotem kilku ocen, wynikiem których jedna z nich jest negatywna?*
- *Jak ma się wtedy zachować organ prowadzący postępowanie, w którym przedmiotowy operat jest dowodem w sprawie?*
- *Jakie są losy postępowań administracyjnych w sytuacji wydania negatywnej oceny operatu w sprawach wszczętych?*
- *Czy takie postępowanie może być dalej kontynuowane łącznie z dopuszczeniem trybu odwoławczego?*

Sugestie odnośnie konieczności zmian

d.c. Pytania :

- *Co z postępowaniami administracyjnymi zakończonymi decyzjami prawomocnymi w sytuacji wydania negatywnej oceny o operacie?*
- *Które operaty i kiedy mogą być poddawane ocenom?*
- *Jaki powinien być pakiet informacji minimalnej koniecznej do opublikowania w zestawieniu ocen operatów szacunkowych na witrynie?*

Sugestie odnośnie konieczności zmian

Zagrożenia:

- *jakie mogą rodzić źle sporządzone operaty na przykład dla budżetów jednostek samorządowych*
- *szczególnie istotne w aspekcie wysokości środków traconych w wyniku skutecznie zaskarżanych decyzji czy też wypowiedzeń*

Warto zwrócić uwagę na jakość wykonywanych operatów, aby jedynym kryterium wyboru rzeczoznawcy majątkowego nie była minimalna cena



Sugestie odnośnie konieczności zmian

Odpowiedzialność:

- *zgodnie z art.138 ust.1 pkt.1 ustawy o finansach publicznych na pracownikach sektora finansów publicznych ciąży szczególna odpowiedzialność tak za dysponowanie środkami publicznymi jak i "zaniechanie ustalania należności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub innej jednostki sektora finansów publicznych, a także pobraniu, ustaleniu lub dochodzeniu jej w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia oraz niezgodnym z przepisami jej umorzeniu lub dopuszczeniu do przedawnienia"*
- *w ust. 3 tego przepisu ustawodawca wskazuje, że nie tylko merytoryczny pracownik ale: „Kierownik jednostki lub inny przełożony pracownika ponosi odpowiedzialność za naruszenie dyscypliny finansów publicznych także w przypadku dopuszczenia do naruszenia dyscypliny finansów publicznych przez zaniedbanie obowiązków w zakresie nadzoru”*

7. Podsumowanie

Niedociągnięcia ustawowe:

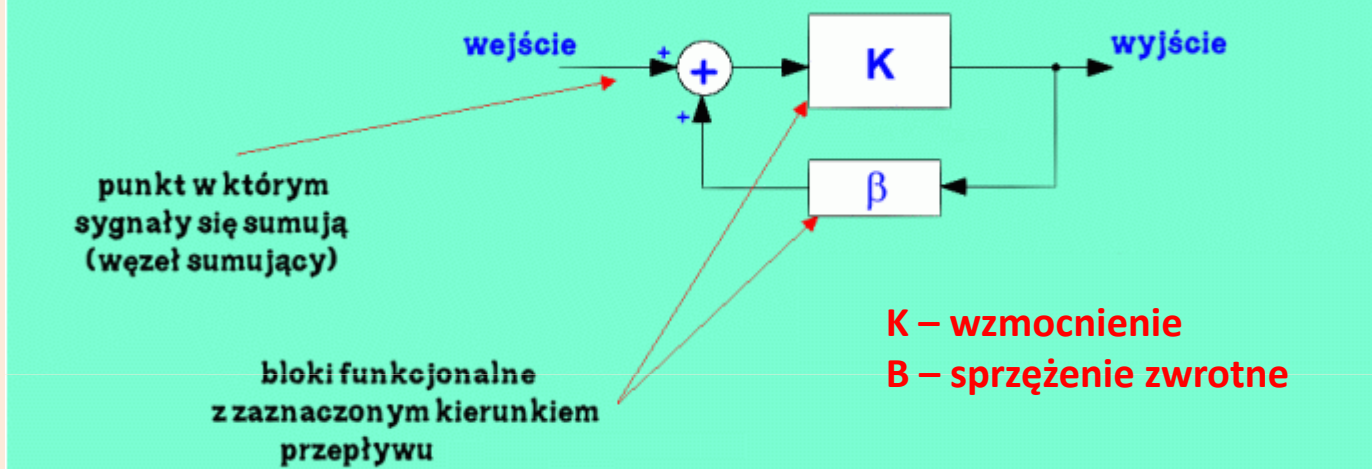
- *wykrywane są w toku praktycznego postępowania, orzecznictwa oraz współpracy z organizacjami zawodowymi*
- *powinny być korygowane przy współpracy z organizacjami zawodowymi*

Eliminowanie operatów nierzetelnych:

- *znaczenie jakości a nie tylko ceny przy wyborze wykonawcy*
- *potencjalne zagrożenia dla budżetów jednostek samorządowych*
- *szczególna odpowiedzialność pracownika i przełożonego za dysponowanie środkami publicznymi*

Analogia

Ogólny schemat blokowy układu ze sprzężeniem zwrotnym



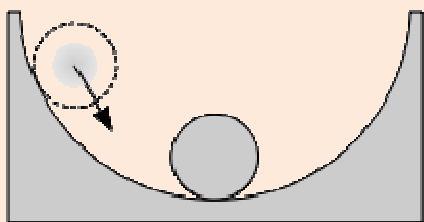
Ujemne sprzężenie zwrotne ma miejsce, gdy fazy sygnałów są przeciwne. Układ taki będzie zawsze stabilny, jest układem samoregulującym się.

źródło: <http://home.agh.edu.pl/~maziarz/LabPE/sprzezenie.html>

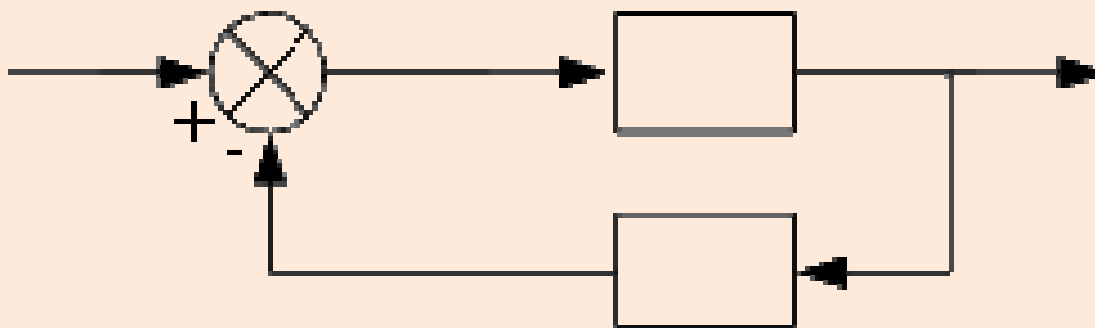
Analogia

Sprężenie zwrotne ujemne

Sprężenie zwrotne ujemne stanowi fundamentalny mechanizm samoregulacyjny. Z cybernetycznego punktu widzenia ma ono za zadanie utrzymanie wartości jakiegoś parametru na zadanym poziomie. Zachodzi ono wtedy, gdy jakiegokolwiek zaburzenia powodujące odchylenie wartości parametru od zadanej wartości w którąkolwiek stronę indukują działania prowadzące do zmiany wartości parametru w stronę przeciwną (stąd nazwa "ujemne"), a więc do niwelacji (kompensacji) efektu tego odchylenia.



Schematyczne przedstawienie
równowagi trwałej

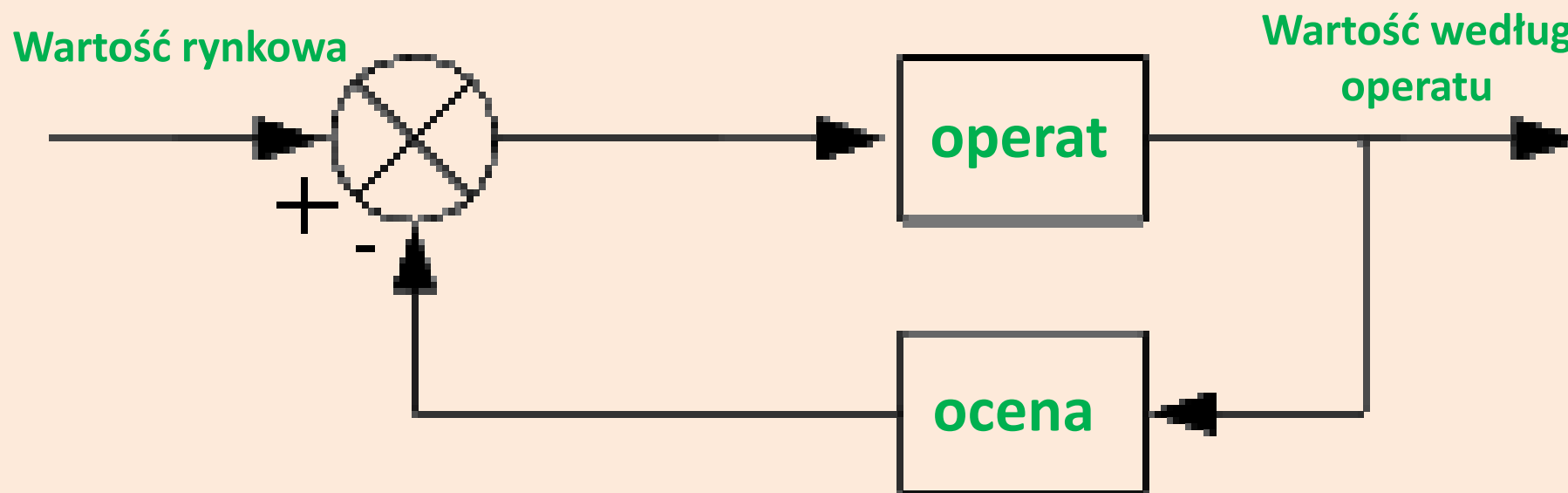


Przykład ujemnego sprzężenia zwrotnego

źródło: http://pl.wikipedia.org/wiki/Spr%C4%99%C5%BCenie_zwrotne

Analogia

Przykład ujemnego sprzężenia zwrotnego do samoregulacji systemu określania wartości.



Działanie próbkujące: ocenie poddawane są operaty, co do których istnieje uzasadnione podejrzenie, że wartość „uchybu = wartość rynkowa – według operatu” jest znacząco różna od zera.

Dziękuję za uwagę



**POLSKIE TOWARZYSTWO
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**